

Fachbereich III	Drucksachen-Nr.	18/1835
-----------------	-----------------	---------

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Planungs- und Umweltausschuss	27.11.2018	
Rat	05.12.2018	

Beschlussvorlage

39. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 Nümbrecht/Ortskern gem. § 13 BauGB - Einleitung des Satzungsverfahrens

Der Verwaltung liegt ein Bauantrag vor, auf dem Grundstück Gemarkung Nümbrecht, Flur 52, Nr. 960 (Hauptstraße 10), eine beleuchtete Plakatanschlagtafel auf einem Monofuß mit Topper mit einer Höhe von insgesamt 6,0 m und einer Breite von 3,80 m zu errichten.

Hierauf soll im Wechsel von 10 – 12 Tagen, unterschiedliche Werbung für Firmen und Produkte des täglichen Lebens erfolgen.

Es wird für Radiosender, Mineralwasser, Baumärkte, Autos, McDonalds, Burger King etc. geworben, obszöne Werbung ist nicht beabsichtigt (s. Anlage 1 Übersichtsplan, Anlage 2 Fotomontage am geplanten Standort).

Im Vorfeld dieses Bauantrags fanden bereits Gespräche mit der antragstellenden Werbeagentur statt. Hierbei wurde von Seiten der Verwaltung deutlich signalisiert, dass eine solche Werbeanlage an der geplanten Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht ist und entsprechende planungsrechtliche Schritte unternommen werden, eine solche Anlage zu verhindern.

Das Grundstück Nr. 960 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 – Nümbrecht/Ortskern – und ist dort als Mischgebiet festgesetzt.

In § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist geregelt, welche Vorhaben in einem Mischgebiet zulässig sind. Der Bebauungsplan kann hierfür noch spezielle Festsetzungen treffen. Unter Ziffer „1.3 Mischgebiet – MI“ ist im Bebauungsplan festgesetzt, welche Arten von Nutzungen, die normalerweise in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind, hier nicht zulässig sind. Demnach wurden nur Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Ferner wurden unter Ziffer 1.5 auch Sexshops sowie Spiel- und Automatenhallen ausgeschlossen.

Eine Werbeanlage für Fremdzwecke (Werbung für Produkte und Firmen unabhängig von der Leistungsstätte) stellt sich als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung dar, ist also ein sonstiger, nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und wäre daher im Mischgebiet allgemein zulässig.

Auch die Bauordnung NRW regelt in § 13 für Anlagen der Außenwerbung nur für

Beteiligte Dienststellen (Sichtvermerk)

FBL III

FBL II

Bürgermeister

Kleinsiedlungsgebiete, Dorfgebiete, reine, allgemeine und besondere Wohngebiete, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Für Mischgebiete wird keine Aussage getroffen, so dass diese auch nach der BauONW im Mischgebiet, außerhalb der Stätte der Leistung zulässig sind.

In § 13 Abs. 2 BauONW ist zwar auch geregelt, dass Werbeanlagen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gefährden dürfen. Jedoch sind hier sehr strenge Maßstäbe anzulegen. Nach Rücksprache mit der Bauaufsicht kann nicht davon ausgegangen werden, dass durch diese Vorschrift allein eine Versagung der Baugenehmigung möglich ist.

Die Gestaltungssatzung Nümbrecht/Ortskern, die diesen Bereich auch umfasst, regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen jedoch nur für den Bereich des historischen Ortskerns. Das Bauvorhaben soll jedoch außerhalb des historischen Ortskerns errichtet werden (s. Anlage 3 derzeitiges Planungsrecht), so dass auch die Gestaltungssatzung das Vorhaben nicht verhindert.

Die Verwaltung ist jedoch der Auffassung, dass eine solche Plakatanschlagtafel im Ortseingangsbereich zum historischen Ortskern erheblich störend auf das Ortsbild wirken und dieses in negativer Weise beeinträchtigen würde.

Eine solche Plakatanschlagtafel mit den geplanten Abmessungen ist eher in einem Gewerbegebiet denkbar, aber nicht in einer Umgebung, die von kleinteiliger, historisch gewachsener Bebauung geprägt ist.

Außerdem werden seit 2014 mit Mitteln der Städtebauförderung die im Integrierten Handlungskonzept Nümbrecht Ortskern definierten Umgestaltungsmaßnahmen sukzessive umgesetzt, um den Nümbrechter Ortskern städtebaulich attraktiver zu gestalten und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Hierfür wurde eine Sanierungssatzung aufgestellt, in deren Bereich der Standort der geplanten Plakatanschlagtafel liegt. Eine solche Plakatanschlagtafel läuft diesem Ansinnen zuwider und würde das Sanierungsziel überaus negativ beeinträchtigen.

Gespräche mit dem Grundstückseigentümer haben ergeben, dass er mit dem Vorhabenträger einen Vertrag abgeschlossen hat, der diesem die Nutzung des Grundstücks zur Aufstellung einer Plakatanschlagtafel mit entsprechender Baugenehmigung erlaubt. Der Vertrag beinhaltete eine Widerrufsfrist. Der Bauantrag wurde jedoch so gestellt, dass die ihm eingeräumte Widerrufsfrist bei Vorlage des Bauantrages schon abgelaufen und die vertragliche Verpflichtung zur Nutzung des Grundstücks wirksam war.

Die Verwaltung ist daher der Auffassung, dass der Bebauungsplan geändert werden soll, um das geplante Vorhaben zu verhindern.

Folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen sind daher im Rahmen der 39. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 Nümbrecht/Ortskern für den in der Anlage 4 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans geplant:

Festsetzungen Bestand (alt)	Festsetzungen Planung (neu)
1. 3 Mischgebiet – MI	1. 3 Mischgebiet – MI
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen	Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen

<p>Nr. 6 Gartenbaubetriebe Nr. 7 Tankstellen nicht zulässig sind. Dies trifft nicht auf die <input type="checkbox"/> im Bebauungsplan als Mischgebiet – MI <input type="checkbox"/> festgesetzten Baugebiete zu.</p>	<p>Nr. 6 Gartenbaubetriebe Nr. 7 Tankstellen nicht zulässig sind. Dies trifft nicht auf die <input type="checkbox"/> im Bebauungsplan als Mischgebiet – MI <input type="checkbox"/> festgesetzten Baugebiete zu.</p> <p>Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Gewerbebetriebe im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig sind, deren Betrieb darin besteht, für Fremdgewerbezwecke zu werben. Ein Fremdgewerbezweck liegt dann vor, wenn für Produkte, Waren, Dienstleistungen, Firmen, etc. geworben wird, die nicht in einem engen räumlichen Zusammenhang des Standorts der Werbeanlage erbracht werden und dort nicht ansässig sind.</p>
--	--

Zur Absicherung des o.a. Planungsziels ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Das Plangebiet der 39. vereinfachten Änderung umfasst den nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 Nümbrecht / Ortskern, für den als Gebietstypus das Mischgebiet festgesetzt ist (Bereich westlich der Hauptstraße 2 – 14, bis zur Straße „Im Wiesengrund“, in Anlage 4 dargestellt), da für den gesamten Bereich aus o.a. Gründen Werbeanlagen städtebaulich unerwünscht sind, die für Produkte, Waren, Dienstleistungen, Firmen, etc. werben, die nicht in einem engen räumlichen Zusammenhang des Standorts der Werbeanlage erbracht werden und dort nicht ansässig sind.

Über diese planungsrechtliche Änderung im Bebauungsplan hinaus, soll auch eine gestalterische Festsetzung stattfinden. Diese erfolgt entweder über eine Konkretisierung im Bebauungsplan im vorliegenden Änderungsverfahren oder aber über eine Änderung der bestehenden Gestaltungssatzung Ortskern/Nümbrecht. Eine Änderung der Gestaltungssatzung würde in einer der nächsten Sitzungen im neuen Jahr vorgelegt werden.

Durch die vorliegende Änderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sind weiterhin im Mischgebiet zulässig. Ebenfalls sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

Weiterhin wird durch die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet und begründet. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete + Vogelschutzgebiete).

Daher kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Es ist darüber zu beraten und zu beschließen, ob das Satzungsverfahren zur 39. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 Nümbrecht/Ortskern eingeleitet werden soll. Eine Betroffenheit der Belange von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegt durch die Änderung nicht vor. Die Öffentlichkeit wird beteiligt.

Beigefügt sind auch der Entwurf der Änderungen in den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Planverfahren wird mit dem vorhandenen Personal abgewickelt und hat keine belastenden Auswirkungen auf den gemeindlichen Haushalt.

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt:

1. Die Einleitung des Satzungsverfahrens zur 39. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 Ortskern Nümbrecht,
2. Es wird festgestellt, dass durch die beabsichtigte Planänderung die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 47 – Ortskern Nümbrecht – nicht berührt werden sowie Belange der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nicht betroffen sind,
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die betroffene Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB an der Planänderung zu beteiligen.

Anlagen:

- Anlage 1 - Übersichtsplan
- Anlage 2 - Fotomontage am geplanten Standort
- Anlage 3 a/b - derzeitiges Planungsrecht
- Anlage 4 - Geltungsbereich der 39. Änderung
- Anlage 5 - Entwurf geplante Festsetzungen
- Anlage 6 - Begründung